

---

---

**ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE BUIT  
A LA CIUTAT DE GIRONA**  
Any 2006

---

---



bàsics

Juliol 2006

## HABITATGE BUIT A GIRONA 2006

### OBJECTE:

---

Estimar el nombre total d'habitatges buits a la ciutat de Girona.

El nivell d'ocupació de l'habitatge és una dada de la qual no es disposa d'un registre directe. La determinació del nombre d'habitatges buits pressuposa, primerament, la definició del propi concepte d'habitatge buit. En aquest cas, la determinació dels habitatges buits es basa en un procés de "filtratge" progressiu de les dades sobre el total d'edificis a la ciutat a partir de padrons o registres diversos.

### FONTS DE DADES:

---

#### **Padró d'habitants**

Aquest registre permet determinar el total d'habitatges ocupats (domicilis). No conté indicacions sobre el total de domicilis disponibles ni quins es troben en lloguer.

Les dades són referents a l'Abril de 2006.

#### **Cens d'edificis i locals**

Aquest cens, gestionat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona, registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Així aquest cens recull també els habitatges que estan en obres.

Les dades utilitzades són de l'Abril de 2006.

#### **Registre de comptadors d'aigua**

Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es consideren els comptadors destinats a habitatge (s'exclouen els d'activitat, els que fan referència a equipaments públics o comuns (comunitats de veïns) i els que estan

en obres). D'aquest, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu d'un any.

Les dades sobre comptadors d'aigua són dels tres últims trimestres de 2005 i del primer trimestre de 2006<sup>1</sup>.

## **METODOLOGIA:**

---

Del registre de comptadors d'aigua en desús (o que no han tingut consum durant el darrer any), s'exclouen els destinats a activitats econòmiques, comunitats de propietaris i a obres, i s'obtenen així els habitatges no ocupats o buits. Aquests, es localitzen territorialment al carrer, edifici i illa de la ciutat que els correspon, segons la seva adreça.

D'altra banda, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, s'extreuen tots els habitatges existents a la ciutat (comptant també els que estan en obres), que estan ja localitzats a l'illa que els correspon segons la seva adreça. I finalment, del Padró Municipal d'Habitants, s'extreuen els domicilis existents a la ciutat, i es localitzen territorialment de la mateixa manera.

A partir d'aquestes dades, es procedeix a fer els càlculs d'estimació d'habitatge ocupat sense empadronament i de població real de la ciutat, i a la seva representació cartogràfica, en base a la coordinació dels tres registres esmentats.

## **RESULTATS:**

---

Com ja s'ha esmentat, el fet de que no es disposi d'un registre d'habitatges buits o de lloguer comporta la necessitat de reconèixer l'estat d'ocupació a partir de registres indirectes. La imprecisió pròpia de tot els censos consultats, ja sigui per errors en el seu contingut o com a conseqüència de que es deriven de processos administratius amb unes pautes d'actualització molt concretes i no sempre immediates, és un factor que cal tenir present. Les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen cal entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, aquest marge d'error perd significació quan consideren la seva vàlua pel conjunt de la ciutat i la

---

<sup>1</sup> Font: Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter, SA.

sèrie evolutiva dels diversos anys analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

En aquest mateix anàlisi, derivat del fet d'intentar esbrinar el nombre d'habitatges buits a la ciutat, es presenta una estimació del nombre total d'habitants a la ciutat. Aquesta dada contempla les persones que es troben empadronades i les que ocupen habitatges sense que constin com a residents. Per la seva significació, hem considerat adient fer palesa aquesta xifra.

#### **A Girona, l'Abril de l'any 2006 s'hi troben:**

- **491** habitatges buits (tots es poden ubicar al carrer on es troben i 482 també a l'edifici, illa i sector on es troben, els que no es poden ubicar amb precisió, és perquè no se'n disposa de l'adreça complerta).
  
- **43904** habitatges + **3112** habitatges en obres = **47016** habitatges totals, ->
  - **1,12** % d'habitatges buits / habitatges
  - **1,04** % d'habitatges buits / total d'habitatges (inclosos els habitatges en obres)
  
- **32863** domicilis o habitatges amb gent empadronada
  
- **91285** habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

#### **Per tant se'n deriven les següents dades:**

- 43904 habitatges (sense els habitatges en obres) - 32863 domicilis = 11041 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
  
- 11041 habitatges sense domicili - 491 habitatges buits: 10550 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
  
- 91285 habitants / 32863 domicilis = 2,77 habitants per domicili
  
- 10550 possibles lloguers \* 2,77 habitants per domicili = 29223 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
  
- 91285 habitants segons padró + 29223 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 120508 habitants reals.

**Si es compten els habitatges en obres com habitatge** (ja que es pot considerar que el fet d'estar en obres és un estat transitori, i que seran habitatges ocupats):

- 47016 habitatges (inclosos els 3112 habitatges en obres) - 32863 domicilis = 14153 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 14153 habitatges sense domicili - 491 habitatges buits = 13662 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- $13662 * 2,77$  habitants per domicili = 37844 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 91285 habitants segons padró + 37844 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat = 129129 habitants totals.

#### **Apunt comparatiu respecte l'estudi del 2005:**

L'any 2005 es va fer també una estimació d'habitatge buit a la ciutat de Girona, referent a les dades de l'abril d'aquell any.

En aquell moment, es va estimar que a Girona hi havia 42655 habitatges i 3112 habitatges en obres, el que feia un total de 47016 habitatges.

Els habitants empadronats eren 87352, i els domicilis 31869, el que donava una mitjana de 2,75 habitants per domicilis.

Paral·lelament, el nombre d'habitatges buits era de 582.

Com a resultat, s'estimava que a Girona, sense tenir en compte els edificis en obres, hi havia 10204 habitatges ocupats sense empadronament registrat on, per tant, hi podien viure 28061 persones, que sumades a la població empadronada, donaria que a Girona la població que hi podia residir era de 115413 persones.

Si es considerava els habitatges en obres com a futurs habitatges susceptibles de ser ocupats, s'estimava que a Girona s'arribava als 13673 habitatges ocupats sense empadronament registrat i on, per tant, hi podrien viure 37601 persones, que sumades a la població empadronada, en resultava que a Girona la població que hi podria residir seria de 124953 persones.

La comparació de dades de l'any passat respecte l'anàlisi d'enguany mostra un creixement d'aproximadament 1250 habitatges, així com un creixement dels habitatges ocupats sense empadronament d'uns 840. S'observa, però, una disminució

del nombre d'habitatges buits (90 habitatges menys). L'estimació de la població real de la ciutat augmenta també en uns 5000 habitants (fins a 120508).

Per tant, es produeix tant un augment del nombre total d'habitatges, com també l'ocupació dels habitatges, ja que disminueix el nombre d'habitatge buit, i alhora augmenta el nombre tant d'habitants empadronats a la ciutat com d'habitants en habitatges ocupats sense empadronament.

### Dades comparatives, 2003-2006:

HABITATGES EXISTENTS	2003	2004	2005	2006
habitants		85109	87352	91285
habitatges			42655	43904
nº habitatges buits	658		582	491
% habitatges buits respecte habitatges			1,36	1,12
domicilis		30981	31869	32863
habitants per domicili		2,75	2,75	2,77
estimació habitatges ocupats sense empadronament			10204	10550
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament			28061	29223
estimació dels habitants reals de la ciutat			115413	120508
total locals			53545	54503
edificis			9716	9779

HABITATGES EN OBRES I TOTALS (COMPTANT OBRES)	2003	2004	2005	2006
habitatges en obres			3469	3112
total habitatges	44721		46124	47016
nº habitatges buits	658		582	491
% habitatges buits respecte total habitatges	1,46		1,26	1,04
estimació habitatges ocupats sense empadronament	13361		13673	13662
estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament	36743		37601	37844
estimació dels habitants reals de la ciutat	121582		124953	129129
edificis en obres			386	447
total d'edificis		9865	10102	10220
total locals		55631	57014	58027

### DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LES DADES:

---